

Niederschrift

über die 44. Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Verkehr

Sitzungstag: 17.11.10
Sitzungsort: Sitzungssaal des Rathauses
Sitzungsdauer: 16:30 Uhr bis 17:40 Uhr

Teilnehmerverzeichnis:

Vorsitzender

Husemann, Horst-Dieter

Stellvertretender Vorsitzender

Kaiser, Peter

Ausschussmitglieder

Albers, Jan Edo

Albers, Udo

Hartl, Arnulf

Vertretung für Herrn Enno Ludewig

Matern, Hans

Rasenack, Marianne

Grundmandat

Schwanzar, Bernhard

Vertretung für Frau Sabine Glaum

Verwaltung

Dankwardt, Angela

Hagededt, Uwe

Röben, Manfred

Rüstmann, Dietmar

Gäste

Fittje, August

Fa. Thalen Consult GmbH zu TOP 11.1

Entschuldigt waren:

Ausschussmitglieder

Ludewig, Enno

Grundmandat

Glaum, Sabine

Tagesordnung:

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung um 16:30 Uhr.

TOP 2 Feststellen der ordnungsgemäßen Ladung und der anwesenden Ausschussmitglieder

Der Vorsitzende stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Anwesenheit der oben genannten Ausschussmitglieder fest.

TOP 3 Feststellen der Beschlussfähigkeit

Der Vorsitzende stellt die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

TOP 4 Feststellen der Tagesordnung

Hinsichtlich der Tagesordnung werden keine Einwände erhoben.

TOP 5 Einwohnerfragestunde - Sitzungsunterbrechung -

Da keine Einwohner anwesend sind, wird die Sitzung fortgesetzt.

Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses:

TOP 6 Bebauungsplan Nr. 3 "Auf dem Dannhalm" - 1. Änderung; hier: Auslegungsbeschluss Vorlage: BV/377/2010

Herr Röben führt kurz zur Beschlussvorlage aus. Ohne weitere Aussprache wird folgende Beschlussempfehlung beschlossen:

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever beschließt die Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf dem Dannhalm“ nebst Begründung (Auslegungsbeschluss) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Abstimmung: einstimmig beschlossen

TOP 7 **Bebauungsplan Nr. 45 II "Am Wangertief/Hooksieler Tief" - 1. Änderung;**
hier: Auslegungsbeschluss
Vorlage: BV/378/2010

Herr Röben führt kurz zur Beschlussvorlage aus. Ohne weitere Aussprache beschließt der Ausschuss folgende Beschlussempfehlung:

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Jever beschließt die Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 II "Am Wangertief/Hooksieler Tief" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Abstimmung: einstimmig beschlossen

TOP 8 **Bebauungsplan Nr. 7 "Rahrdumer Schweiz" - 2. Änderung;**
hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: BV/380/2010

Herr Röben führt kurz zur Beschlussvorlage aus. Ohne weitere Aussprache beschließt der Ausschuss folgende Beschlussempfehlung:

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Jever beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Rahrdumer Schweiz" - 2. Änderung, im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Aufstellungsbeschluss).

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist die Umwandlung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" in ein allgemeines Wohngebiet. Der Geltungsbereich ist der diesem Aufstellungsbeschluss beigefügten Übersichtskarte zu entnehmen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen

TOP 9 **Bebauungsplan Nr. 9 "Ziegelhof" - 2. Änderung -;**
hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage: BV/381/2010

Herr Röben führt kurz zur Beschlussvorlage aus. Ohne weitere Aussprache beschließt der Ausschuss folgende Beschlussempfehlung:

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Jever beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Ziegelhof" - 2. Änderung - im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Aufstellungsbeschluss).

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist die Umwandlung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" in ein allgemeines Wohngebiet. Der Geltungsbereich ist der diesem Aufstellungsbeschluss beigefügten Übersichtskarte zu entnehmen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen

**TOP 10 Bebauungsplan Nr. 10 "Auf dem Hochhamm" - 1. Änderung -;
 hier: Aufstellungsbeschluss
 Vorlage: BV/382/2010**

Herr Röben führt kurz zur Beschlussvorlage aus. Ohne weitere Aussprache beschließt der Ausschuss folgende Beschlussempfehlung:

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Jever beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Auf dem Hochhamm" - 1. Änderung - im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Aufstellungsbeschluss).

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist die Umwandlung zweier Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" in ein allgemeines Wohngebiet. Der Geltungsbereich dieser Änderung ist der diesem Aufstellungsbeschluss beigefügten Übersichtskarte zu entnehmen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen

**TOP 11 Bebauungsplan Nr. 11 "Schützenhofsiedlung" - 2. Änderung -;
 hier: Aufstellungsbeschluss
 Vorlage: BV/383/2010**

Herr Röben führt kurz zur Beschlussvorlage aus. Auf Anfrage von Herrn **Udo Albers** erklärt **Herr Röben**, dass die Bekanntmachungen für die 4 Bauleitplanungen zur Umwandlung der Spielplätze zusammengefasst werden, um Kosten zu sparen. Sodann beschließt der Ausschuss folgende Beschlussempfehlung:

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Jever beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Schützenhofsiedlung" - 2. Änderung - im beschleunigten Verfahren

ren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Aufstellungsbeschluss).

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist die Umwandlung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" in ein allgemeines Wohngebiet. Der Geltungsbereich dieser Änderung ist der diesem Aufstellungsbeschluss beigefügten Übersichtskarte zu entnehmen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen

**TOP 11.1 Erschließung des Bereiches Gewerbegebiet Mitte;
hier: Vorstellung verschiedener Ausbauvarianten,
Beschluss über Ausbaustandard
Vorlage: BV/391/2010**

Herr Röben führt aus, dass für die Vermarktung der mit der Brauerei getauschten Fläche eine Erschließung erforderlich sei. Die Fa. Thalen Consult GmbH habe einen Erschließungsplan erstellt. Die Kosten für den vorliegenden Planungsentwurf hätten die Verwaltung veranlasst, verschiedene Erschließungsvarianten erarbeiten zu lassen. Diese werde Herr Fittje vom Planungsbüro Thalen Consult GmbH vorstellen.

Herr Fittje erklärt einfürend, dass man sich im 1. Schritt Gedanken über die Entwässerung gemacht habe und im 2. Schritt darüber, welche Ausbauabschnitte notwendig seien.

Anhand eines Luftbildes zeigt **er** die vorhandene Regen- und Schmutzwasserentwässerung auf und erläutert, in welchen Umfang Kanäle vorhanden seien. Bei allen 3 Varianten, zu denen Kostenschätzungen erarbeitet worden seien, habe man die Entwässerungsmöglichkeiten geprüft. Für die vorhandene Fläche von ca. 10 ha sei eine groß dimensionierte Regenwasserentwässerung erforderlich.

Die Grundstücke am westlichen Rand des Planbereiches könnten an die Entwässerungskanäle in der Straße "Am Bullhamm" angeschlossen werden, ohne dass neue Entwässerungskanäle erforderlich seien. Für den Innenbereich seien neue Entwässerungskanäle erforderlich, die nach Nordosten geführt werden müssten.

Anhand der Zeichnung zur Variante 1 erklärt **er**, dass im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken angelegt werden müsse. Dort müsse das gesammelte Regenwasser erst eingeleitet werden, bevor es in die Regenwasserkanalisation in der jetzigen Straße "Am Bullhamm" abgegeben werde. Nur dort befinde sich ein ausreichend großer Rohrquerschnitt, der eine Aufnahme des zuzuführenden Regenwassers zulasse. Im Rahmen der im vergangenen Jahre vorgenommenen Aufstellung des Generalentwässerungsplanes habe man festgestellt, dass die vorhandene Versiegelung größer sei, als die ehemals geplante, so dass eine zusätzliche Zuführung des abzuführenden Regenwassers von dem ehemaligen Brauereigelände nur über ein Regenrückhaltebecken möglich sei.

Herr Fittje erläutert anhand der Zeichnung zu Variante 1, dass die dort dargestellten Verkehrsflächen und damit auch die Schmutz- und Regenwasserkanäle jeweils eine Länge von 500 m hätten. Variante 2 ohne Planstraße C und den Stich zum Wendehammer habe eine Länge von 400 m. Dadurch würden sich die Kosten reduzieren. Eine weitere Kostenreduzierung sei durch die Verringerung des Regelquerschnittes der Verkehrsflächen möglich. Diese belaufe sich für die vorhandenen Straßen des

Gewerbegebietes auf 6,75 m zuzüglich einseitigem Bürgersteig. **Er** schlägt vor, den Regelquerschnitt auf 6,50 m zu senken und daneben die Flächen auszukoffern, so dass nachträglich die Anlegung von Bürgersteigen bzw. Radwegen noch möglich seien.

Eine weitere Ersparnis ergebe sich durch Variante 3, in dem man erst einmal 200 m der Straße ausbaue und je nach Bedarf verlängere.

Auf Anfrage von **Herrn Udo Albers** erklärt **Herr Fittje**, dass der vorhandene Teich nicht im Bebauungsplan festgesetzt sei und daher auch nicht erhalten werden soll.

Herr Röben weist darauf hin, dass Herr Fittje über die Ausbauvarianten referiert habe, während es der Verwaltung um die Verkehrsführung im Bebauungsplan gehe. Hier werde die Variante 2 von der Verwaltung favorisiert.

Auf die Frage **des Vorsitzenden** nach den Gründen für diese Empfehlung erklärt **Herr Röben**, dass die Planstraße C für eine mögliche Verbindung über das jetzt von der Brauerei noch genutzte Gelände zum Hillernsen Hamm vorgesehen war. Da aber nicht bekannt sei, ob und wann die Brauerei dieses Gelände an die Stadt überträgt, habe man Abstand von dieser Planung genommen. Auch sei die Verlängerung der Planstraße A nicht notwendig. Hier könne man die Erschließung über die Vergabe der Grundstücke regeln.

Der Vorsitzende fragt, ob die Interessenten, die jetzt bekannt seien, mit der geplanten Erschließung bedient werden können. **Herr Rüstmann** antwortet, dass 2 Interessenten die Erschließung über eigene Grundstücke vornehmen könnten. Die Frage des Vorsitzenden nach Problemen in der Vermarktung verneint **Herr Rüstmann**. **Dieser** sieht die Probleme eher in der Finanzierung der Erschließung.

Herr Udo Albers hält den Wegfall der Planstraße C für sinnvoll, da eine künftige Straße durch das nördlich angrenzende Grundstück der Brauerei ein "Sahnestück" zerschneiden würde.

Der Vorsitzende spricht sich für die Variante 1 aus, um die Planung zukunftsfähig zu machen.

Herr Fittje erklärt auf Anfrage, dass bei der Weiterführung der Planstraße C über das jetzige Brauereigelände bis zur Straße "Am Hillernsen Hamm" kein Regenrückhaltebecken erforderlich sei. Das dort anfallende Regenwasser könne von der vorhandenen Kanalisation in der Straße "Am Hillernsen Hamm" aufgenommen werden.

Herr Rüstmann führt aus, dass es auch um die Frage gehe, ob in den Bebauungsplan die Planstraße C und der Verlängerungsstutzen der Planstraße A aufgenommen werden solle. Man solle nur das aufnehmen, was auch realisierbar sei. Wenn man den vollen Umfang ausweise, könne dieses zu Forderungen führen, die Planungen auch zu realisieren. Aufgrund dessen sollte die sparsamste Variante gewählt werden. Die Planung könne später im Rahmen von Änderungsverfahren immer noch angepasst werden.

Auf die Frage von **Herrn Schwanzar**, ob Gelder für die Realisierung der Planung zurückgelegt werden, erklärt **Herr Rüstmann**, dass ein Sperrvermerk in den Haushalt aufgenommen werden könne, die Ausgaben für die Erschließung nur zu tätigen, wenn es ernsthafte Interessenten gebe. Ansonsten mache dieses keinen Sinn.

Auf Anfrage von **Herrn Udo Albers** zu einem bestimmten Interessenten teilt **Herr Rüstmann** mit, dass dieser einen Grundstückszuschnitt entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Grundstückes der Kreishandwerkerschaft im südwestlichen Plangebiet haben möchte. Das Grundstück würde also über Eck gehen.

Der Vorsitzende spricht sich für die Einplanung der Planstraße C aus. **Er** sehe keine Drucksituation, die dagegen spräche. **Herr Rüstmann** erwidert, dass man sich bei der Einplanung dieser Planstraße in der Parzellierung der Grundstücke einschränken würde.

Herr Rüstmann erläutert sodann die Planung des angesprochenen Interessenten. Diese habe zur Folge, dass die Planstraße B nach Norden verschoben werden und die Planstraße C entfallen müsse. Das jetzige Brauereigelände könne vom Hillernsen Hamm aus erschlossen werden

Herr Udo Albers votiert für den Verzicht der Planstraße C, spricht sich aber gegen eine Verschiebung der Planstraße B nach Norden aus. Diese Straße solle in einer Flucht mit der von Westen kommenden Straße "Am Hillernsen Hamm" liegen. Eine Verschwenkung hält **er** für unglücklich.

Herr Rüstmann schlägt vor, Herrn Mosebach als Planer zu der geplanten Verschwenkung zu befragen.

Frau Rasenack spricht sich ebenfalls gegen die Verschwenkung der Straße aus und erklärt, dass die angedachte Durchführung der Planstraße bis zum Hillernsen Hamm das jetzt noch von der Brauerei genutzte Grundstück zerstückeln würde.

Herr Hartl führt aus, dass **er** die Variante 2 favorisiere, da sie ein Grundangebot darstelle mit dem flexibel auf die Interessen potenzieller Käufer reagiert werden könne.

Herr Jan Edo Albers erläutert, dass, so wie **er** den Beschlussvorschlag verstehe, die Bauleitplanung das Aussehen der Erschließung regeln solle. **Er** halte die Variante 2 für gut.

Herr Rüstmann weist darauf hin, dass die Nachfrage an Gewerbegrundstücken nicht optimal sei, so dass die Aufteilung und ein Verkauf der Grundstücke wie vom Reißbrett nicht realistisch sei. Daher müsse er flexibel auf die Wünsche von Interessenten eingehen können.

Beschlussvorschlag:

Der Verlauf der Erschließungsanlagen im Bereich des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 96 „Gewerbegebiet Mitte“ soll die Planstraße A (gegenüber dem bisherigen Entwurf gekürzte Strecke) sowie die Planstraße B beinhalten. Die Breite der Verkehrsanlagen wird mit 10m festgesetzt.

Abstimmung: einstimmig beschlossen

Eigene Zuständigkeit:

TOP 12 Genehmigung der Niederschrift Nr. 43 vom 15.09.2010 - öffentlicher Teil

-

Diese Niederschrift wird mit 5 Ja-Stimmen, bei 2 Enthaltungen wegen Nichtteilnahme genehmigt.

TOP 13 Mitteilungen der Verwaltung

- keine -

TOP 14 Schließen der öffentlichen Sitzung

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 17:16 Uhr.

Genehmigt:

Horst-Dieter Husemann
Vorsitzende/r

Angela Dankwardt
Bürgermeisterin

Uwe Hagedstedt
Protokollführer/in